

ENTEIGNEN IST DIE HALBE MIETE

INVESTOR*INNEN VERDRÄNGEN
WOHNRAUM VERGESELLSCHAFTEN



ENTEIGNEN

IST DIE HALBE MIETE

Hannover



kontakt@interventionistische-linke.org

www.interventionistische-linke.org

[f](#) InterventionistischeLinke

[t](#) inter_linke

Mietenwahnsinn, Verdrängung und immer neue Luxuswohnungen – was lange das Problem einiger weniger Metropolen war, ist mittlerweile allgegenwärtig. Im Anschluss an die Finanz- und Wirtschaftskrise sind Immobilien als »Betongold« zum Rettungsanker für den finanzmarktdominierten Kapitalismus geworden. Seither walzen Finanzkonzerne auf der Suche nach profitablen Anlagemöglichkeiten durch unsere Städte. Für Menschen ohne hohes Einkommen oder dickes Erbe ist das Recht auf Stadt, das Recht, dort zu wohnen, wo man möchte, akut in Gefahr – oder bereits Geschichte. Die Innenstädte drohen zu Inseln der Reichen zu werden, zur kapitalistischen Dystopie: teuer, steril und tot.

Doch diese Entwicklung bleibt nicht unwidersprochen. In den rund 10 Jahren ihres Bestehens hat die Recht auf Stadt-Bewegung viel von sich reden gemacht – mit einer solidarischen Praxis, fundierten Positionen und kreativen Protestformen. Trotzdem machen Investor*innen und Wohnungsunternehmen weiter Milliardenprofite. Es ist nicht gelungen, die Macht des Immobilienkapitals wirksam anzugreifen und die herrschende, neoliberale Wohnungspolitik entscheidend herauszufordern.

So war es – bis jetzt.

EIN GESPENST GEHT UM IN DEUTSCHLAND

DAS GESPENST DER ENTEIGNUNG

Seit Frühjahr 2018 beginnt sich der Wind zu drehen. Bei Demonstrationen und Aktionstagen sind bundesweit zehntausende Menschen gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung auf die Straße gegangen. Sie haben eine Ahnung von der Energie und Dynamik vermittelt, die eine breite Mieter*innenbewegung entfachen könnte. Spätestens seit dem Start der Berliner Initiative »Deutsche Wohnen & Co. Enteignen« sind Investor*innen und Aktionär*innen verunsichert.

Plötzlich diskutieren alle über Enteignung.

Die herrschende Politik bemüht sich darum, Handlungsfähigkeit zu beweisen und bringt vereinzelt relativ weitreichende Maßnahmen wie in Berlin den Mietendeckel auf den Weg. Währenddessen warnt die Immobilienwirtschaft in Talkshows

und Anzeigenkampagnen vor DDR und Kommunismus. Und die Aktienkurse großer Wohnungsunternehmen fallen.

Da ist einiges in Bewegung geraten, was vor wenigen Jahren noch undenkbar schien. Grund genug, dran zu bleiben, und den Druck weiter zu erhöhen. Denn die empörten Reaktionen der Immobilienwirtschaft zeigen deutlich: Die Eigentumsfrage und die (Un-)Möglichkeit, die bereits einkalkulierten Profite mit der Miete auch tatsächlich zu realisieren, berühren das Geschäft mit dem Betongold in seinem Kern. Höchste Zeit also, genau hier weiterzubohren und der Verwertungslogik und -praxis Sand ins Getriebe zu streuen.

In dieser Broschüre schlagen wir daher vor, die Forderung nach Zurückdrängung und Enteignung von Immobilieninvestor*innen sowie die

Forderung nach Vergesellschaftung und Demokratisierung von Wohnraum über Berlin hinaus zu stellen. Angesichts der Größe der Aufgabe ist es aber gleichzeitig notwendig, in konkreten Kämpfen vor Ort schon jetzt die Verwertungsbedingungen für gewinnorientierte Investor*innen zu untergraben und uns als Mieter*innen zu organisieren. Und schließlich eröffnen die aktuellen Zuspitzungen in der Auseinandersetzung die Möglichkeit, als Bewegung – über die bestehenden Unterschiede und Ungleichzeitigkeiten hinweg – stärker als bisher überregional handlungs- und sprechfähig zu werden. Diese Chance sollten wir nutzen, damit wir der organisierten Macht des Immobilienkapitals dauerhaft etwas entgegensetzen können. Letzteres hat dabei viel zu verlieren. Wir jedoch haben eine Stadt der Vielen und der Vielfalt zu gewinnen, wenn wir gemeinsam unseren Wohnraum öffentlich und demokratisch gestalten.

Der erste Teil (S. 6) der Broschüre soll dazu einladen, gemeinsam über die strategischen Perspektiven der Mieter*innen- und Recht auf Stadt-Bewegung zu diskutieren.

Im zweiten Teil (S. 20) möchten wir anhand konkreter Beispiele aus der lokalen Praxis aufzeigen, wie wir dem Ziel, Investor*innen zu verdrängen und Wohnraum zu vergesellschaften, Stück für Stück näher kommen können. Beide Teile bauen auf den unterschiedlichen, zum Teil auch widersprüchlichen Erfahrungen auf, die wir in den letzten Jahren in den verschiedenen Städten gemacht haben, in denen wir als Interventionistische Linke (IL) im Feld Mieten und Wohnen bzw. Recht auf Stadt aktiv sind. Mit unserer programmatischen Ausrichtung auf die Perspektive der Enteignung und Vergesellschaftung knüpfen wir zudem an die IL-Vergesellschaftungsbroschüre und das darin enthaltene Kapitel »Besetzen! Bewohnen! Vergesellschaften! Für eine antikapitalistische Wohnungspolitik von unten« (2012) sowie an die Broschüre »Das Rote Berlin. Strategien für eine sozialistische Stadt« der Stadt AG der IL Berlin (2018) an.

Wir wünschen eine anregende Lektüre!

Recht auf Stadt-AG
der Interventionistischen Linken,
Februar 2020

DER MARKT: DAS PROBLEM, NICHT DIE LÖSUNG!

Der kapitalistisch organisierte Wohnungsmarkt kann und wird die Probleme der Wohnungsnot, steigender Mieten, Zwangsräumungen, Obdachlosigkeit und Armut nicht lösen. Vielmehr ist die Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum eine Tendenz des Kapitalismus. Das Interesse von Mieter*innen ist nur dann von Belang, wenn sich damit Gewinne erzielen lassen. Eine Stadt, die für alle bezahlbar ist, werden wir nur schaffen, wenn Finanzinvestor*innen das Interesse verlieren, unsere Wohnungen als Anlagemöglichkeit zu behandeln, in die sie analog zu den Aktienmärkten immer mehr Geld pumpen und so für immer höhere Preise sorgen. Denn auch die (liberale) Forderung »bauen, bauen, bauen« wird dem angespannten Wohnungsmarkt keine Abhilfe schaffen. Investiert wird von gewinnorientierten Investor*innen nur dann, wenn die Gewinne die Kosten bei weitem

übersteigen; saniert und instandgesetzt wird nur dann, wenn durch Verdrängung und Neuvermietung eine hohe Rendite zu erwarten ist. Angesichts der spekulativen Preisentwicklung müssen für Bauland ebenfalls Spekulationspreise gezahlt werden. Preiswertes Bauen wird so verhindert, weil bei Neubau immer höhere Preise für spekulativ verteuertes Bauland gezahlt werden muss.

Private Investor*innen bauen mit Eigentumswohnungen und Luxuswohnungen für Privilegierte am Bedarf der Vielen vorbei. Auch die jetzige Form des sozialen Wohnungsbaus ist de facto eine Förderung von Eigentum, das nur zeitlich begrenzt – für 10, 15 oder 20 Jahre – auf eine soziale Nutzung verpflichtet wird. Auch die reale Praxis der energetischen Modernisierungen führt zur Verdrängung von Mieter*innen.

Grundsätzlich kann energetische Modernisierung je nach Methode und Material ökologisch sinnvoll und damit unterstützenswert sein. Tatsächlich sind aber viele der aktuell von Vermieter*innen durchgeführten Maßnahmen Augenwischerei und dienen als Instrument zur Mieterhöhung und Verdrängung.

Dies macht deutlich, dass es eine Illusion ist, zu glauben, die Interessen von Mieter*innen und von gewinnorientierten Investor*innen könnten in Ausgleich gebracht werden.

Hamburg © Frank Egel



Für diese Illusion der Politik zahlen wir als Mieter*innen einen hohen Preis. Unsere steigenden Mieten finanzieren die Renditen der Investor*innen oder wir werden gleich ganz aus unseren Nachbarschaften verdrängt. Das Kapital, das in unsere Städte fließt, sorgt nicht für bezahlbaren Neubau. Vielmehr treiben die Kapitalanleger*innen den Preis für den begrenzten Wohnraum in immer neue Höhen und sorgen so dafür, dass die Stadt für die meisten unbezahlbar wird. Solange der Wohnungsmarkt dem freien Spiel der kapitalistischen Kräfte überlassen wird, wird sich daran nichts ändern.

Auch die Privatisierung und Ökonomisierung von öffentlichen Immobilien und Immobiliengesellschaften hat zur Verschärfung der Wohnraumproblematik wesentlich beigetragen. Die neoliberale Erzählung, der Staat kann sich zurückziehen, der Markt wird es schon regeln, entpuppt sich einmal mehr als Einladung zur Plünderung ehemals öffentlichen Eigentums.

VERGESELLSCHAFTEN & DEMOKRATISIEREN: ENTEIGNEN!

Gegen kapitalistische Antworten auf die Wohnungsfrage stellen wir die Idee der Vergesellschaftung von Wohnraum. Das Grundbedürfnis Wohnen kann weder markt- noch profitorientiert befriedigt werden. Wenn Wohnraum seinem eigentlichen Zweck »Wohnen« dienen soll, muss er dem Markt als Spekulationsobjekt entzogen werden.

Dabei geht es uns nicht einfach um eine Verstaatlichung des Wohneigentums. Auch städtische Wohnungsbaugesellschaften mit privater Rechtsform sind Teilnehmer*innen am kapitalistischen Wohnungsmarkt und orientieren sich im Zweifel an der Marktlogik statt am Wohl der Mieter*innen.

Wir brauchen dagegen ein gemeinwohlorientiertes öffentliches Eigentum, das von seinen Bewohner*innen und der Stadtgesellschaft demokratisch verwaltet wird. Durch die Enteignung profitorientierter Wohnungskonzerne kann der Bestand an gemeinwohlgebundenem



Düsseldorf

Wohnraum erhöht, Spekulation beendet und eine soziale Wohnungspolitik gegen die Interessen des Immobilienkapitals durchgesetzt werden.

Das Grundgesetz ermöglicht in Artikel 15 ausdrücklich die Enteignung zum Zwecke der Vergesellschaftung – ein Zugeständnis gegenüber den starken Sozialisierungsforderungen

gen zur Zeit der Verabschiedung des Grundgesetzes. Bisher wird allerdings meistens dann enteignet, wenn es Konzernen darum geht, Profitinteressen durchzusetzen.

So wurden zum Beispiel im Braunkohle-Abbaurevier im Rheinland ganze Dörfer durch den Energiekonzern RWE enteignet und der Hambacher Forst zerstört.

Dagegen finden wir, dass Enteignung die richtigen treffen sollte: Große Wohnungskonzerne und alle anderen, die mit unseren Wohnungen Milliarden für ihre Anteilseigner*innen verdienen.

SCHRITTE AUF DEM WEG ZUR
STADT DER VIELEN:

**INVESTOR*INNEN
VERDRÄNGEN**

Eine Stadt der Vielen erfordert grundlegende gesellschaftliche Veränderungen. Stadt darf nicht zum Spekulationsobjekt degradiert werden, sondern muss den Bedürfnissen der Vielen dienen. Von Mieter*innenvertretungen werden bereits viele sinnvolle politische Forderungen gestellt, die Mieter*innen schützen und die Spekulation mit Wohnraum zurückdrängen können. Eine Reihe möglicher Maßnahmen stellen wir im zweiten Teil der Broschüre vor.

Strategisch zentral finden wir, alle diese Maßnahmen um das Ziel herum auszurichten, den Wohnungsmarkt für gewinnorientierte Investor*innen unattraktiv zu machen.

Das Ziel kann nicht ein »fairer Interessenausgleich« mit denen sein, die mit unserem Bedürfnis nach Wohnen Geld verdienen wollen. Notwendig ist vielmehr das Signal, dass die Investition ins »Betongold« keine sicheren Renditen verspricht.

Aus dieser Perspektive kann z.B. ein Instrument wie der Mietendeckel sinnvoll sein, weil er Vermieter*innen und Wohnungsunternehmen die Möglichkeit nimmt, durch Mieterhöhungen immer neue Profite zu erzielen – vorausgesetzt natürlich, er

ist so ausgestaltet, dass er Mietersteigerungen im Bestand wirksam verhindert und Mietsenkungen erlaubt. Ein solcher Mietendeckel schützt nicht nur die Mieter*innen, sondern wirkt auch abschreckend auf Investor*innen, mindert deren Renditen und senkt so die Kosten für die notwendige Enteignung.

Gleiches gilt für den Widerstand gegen Luxusneubau- oder Sanierungsprojekte und den damit verbundenen Kampf gegen Gentrifizierung, also gegen Aufwertung, Verdrängung und die weite-

re Durchökonomisierung unserer Stadtteile und Kieze.

Weder brauchen wir weitere »Leuchtturmprojekte«, noch wollen wir, dass unsere Nachbarschaften als »hip« und »urban« vermarktet werden und die letzten Nischen und urbanen Freiräume ausverkauft werden. Alternative, unreglementierte, kulturell vielfältige und kreative Szenen funktionieren nicht nach einer Verwertungslogik, die Kreativität zum Standortfaktor degradiert. Werden ihre widerspenstigen Potentiale

verteidigt, schränkt das die Verwertungsbedingungen von Investor*innen ein und führt im besten Fall dazu, dass diese sich zurückziehen.

Dies kann die Nutzer*innen und Bewohner*innen von alternativen und migrantischen Stadtteilen und Orten zu wichtigen Verbündeten im Kampf für ein Recht auf Stadt machen.

Frankfurt



DORT DRUCK MACHEN, WO WIR ETWAS VERÄNDERN KÖNNEN.

In unseren Kämpfen machen wir aktuell die Erfahrungen, dass wir vor allem vor Ort Druck entfalten können. Im Stadtteil, der Stadt, oder vielleicht noch dem Bundesland. Ohne eine konkrete Durchsetzungsperspektive verlieren politische Forderungen jedoch ihre Schlagkraft. Die politisch Verantwortlichen vor Ort erleben wir dabei in unseren Kämpfen oft in einer merkwürdigen Rolle. Sie unterstützen uns oft in unseren Forderungen gegenüber der Landes- oder Bundesregierung, selbst wenn die von der eigenen Partei gestellt werden. Vor Ort sehen sie aber für sich keine Handlungsmöglichkeiten und verstecken sich dahinter, dass angeblich alles auf der nächst höheren Ebene geregelt werden müsse. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass das nicht stimmt. Meist ist die angebliche Machtlosigkeit ein gern genommener Vorwand, um als Lokalpolitiker*in keine Konflikte mit dem lokalen Immobilienklüngel einzugehen, oder sich nicht auf politisches und gesetzliches Neuland begeben zu müssen. Für uns als Mie-

ter*innen ist das ein Problem, weil so der Eindruck entsteht, dass dort, wo wir uns organisieren, gar nichts bewegt werden kann.

Dieser Eindruck ist falsch!

Auch an den konkreten Orten unserer Kämpfe können politisch Verantwortliche handeln. Mit unseren Kämpfen und unserer Organisation zwingen wir sie dazu, dies auch zu tun. Wir setzen dabei auf die ganze Bandbreite der Erfahrungen aus Mieter*innenkämpfen hier und weltweit. Wir blockieren Räumungen, besetzen Leerstand, machen Volksentscheide, wehren uns vor Gerichten und stellen politische Forderungen auf allen Ebenen. Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass unsere Forderungen umgesetzt werden, weil wir die richtigen Argumente haben. Unsere Forderungen werden nur dort aufgegriffen, wo wir genug politischen Druck aufbauen können, um unsere Perspektiven politisch sicht- und fühlbar zu machen. Diesen Druck entwickeln wir in den konkreten Konflikten vor Ort und in den großen gemeinsamen Aktionen, mit denen wir die Interessen der Vielen öffentlich sichtbar machen. Dafür müssen wir uns sowohl erreichbare Ziele setzen als auch eine

längerfristige Perspektive entwickeln. Eine Stadt der Vielen und der Vielfalt kann es nur geben, wenn Wohnraum öffentlich und demokratisch organisiert wird.

Berlin



VERGESELLSCHAFTEN AUF ALLEN EBENEN, MIT ALLEN MITTELN.

Die Kampagne »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« hat nicht nur in Berlin, sondern bundesweit und sogar darüber hinaus für großes Aufsehen gesorgt. Vielerorts sahen sich Lokalpolitiker*innen und -presse durch die Dynamik der Proteste genötigt, sich zu den Enteignungsforderungen aus der Hauptstadt zu verhalten. Zahlreiche Umfragen belegen, dass die Forderungen auch in Frankfurt, München, Köln oder Hamburg dem Interesse der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung entsprechen. Die wirtschaftlichen Krisen und die fortschreitende Degradierung von Wohnraum zum Spekulationsobjekt sorgen darüber hinaus auch in den kleineren Städten für eine soziale Zuspitzung des Problems. Hierin liegt erstmals seit Jahrzehnten die Chance, Theorie und Praxis der Recht auf Stadt-Bewegung von der lokalen auf eine bundesweite Ebene zu heben, die sich in eine internationale Bewegung einordnet.



Marburg

Die bisherigen Erfolge wie z.B. in Berlin mit »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«, in Frankfurt mit der Kampagne »Eine Stadt für alle! Wem gehört die ABG?« oder in Marburg im Kampf gegen Mieterhöhungen bei der Wohnungsbaugesellschaft GWH wurden von und mit den Menschen erkämpft, die unmittelbar betroffen waren. Diese Kämpfe aus der Perspektive der Betroffenen zu führen, bildet die notwendige Voraussetzung für das Etablieren einer stadtpolitischen Bewegung. Eine Bewegung, die getragen wird von Mieter*innen, die sich gegen Verdrängung und Wohnungsnot wehren, trifft in der Öffentlichkeit nicht nur auf große Sympathien – sie ist vor allem auch ein Ort der Ermächtigung und der Erfahrung:

Wir sind handlungsfähig, wir können demokratisch verwalteten Wohnraum schaffen und gestalten.

Eine Herausforderung bleibt jedoch die Verbindung vom Kleinsten zum Großen. Oft stehen die aufsehenerregenden Einzelschicksale unverbinden neben der Kritik an dem Skandal des profitgetriebenen Wohnungsmarktes, der sie hervorbringt. Wir finden es notwendig, beides zu verbinden. Zum einen Alltagsforderungen erheben und Teilreformen durchsetzen, zum anderen das Ziel der Entmachtung des Immobilienkapitals verfolgen. Auf dem Weg dorthin erscheint es uns als Bewegung wichtig, auf allen Ebenen aktiv zu sein: Wir unterstützen Mieter*innen dabei, Hausversammlungen zu

organisieren und Kiezgruppen zu gründen. Wir geben unser Wissen aus vergangenen Kämpfen weiter und stärken uns damit gegenseitig. Gleichzeitig bietet die aktuelle Aufmerksamkeit um das Thema »Enteignung« die Möglichkeit, weitergehende Fragen zu stellen. Der Unmut über das Immobilienkapital hat breite Teile der Bevölkerung erreicht, Menschen organisieren sich, werden gemeinsam aktiv und tragen ihren Protest massenhaft auf die Straße.

Dies kann und muss der Ausgangspunkt für den nächsten Schritt der bundesweiten Mieter*innen- und Recht auf Stadt-Bewegung sein – die Entwicklung stabiler und kontinuierlicher überregionaler Arbeitszusammenhänge und einer bundesweiten Kampagnenarbeit. Gerade weil das große Ganze in den langwierigen und komplizierten lokalen Kämpfen häufig zu verschwinden droht, stellt eine breiter aufgestellte, überregionale Praxis eine wichtige Ergänzung dar.

Erste Schritte in diese Richtung waren die dezentralen Aktionstage, die in den letzten Jahren unter dem Motto #Mietenwahnsinn stattgefunden haben und bei denen bundesweit

zehntausende Mieter*innen und Aktive auf der Straße waren. Seit dem Sommer 2019 besteht mit dem »Aktionsbündnis gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung« erstmals ein bundesweiter Zusammenschluss, in dem Mieter*innen-Initiativen und Recht auf Stadt-Gruppen sich regelmäßig beraten und gemeinsame Projekte auf den Weg bringen.

Ein erstes Ergebnis ist ein gemeinsamer Aufruf für den bundes- und europaweiten »Housing Action Day« am Samstag, 28. März 2020, den bisher rund 80 Initiativen und Gruppen aus über 30 Städten unterzeichnet haben. Bereits im Vorfeld vom »Housing Action Day« wird am Dienstag, 10. März 2020, unter dem Motto »Enteignung ist die halbe Miete! Vonovia, Deutsche Wohnen und Co. raus aus unseren Städten!« eine bundesweite Mobilisierungsaktion gegen große Wohnungsunternehmen und Investor*innen stattfinden.

Nutzen wir die Gelegenheit und sorgen wir gemeinsam dafür, dass von den Aktionen im März 2020 ein deutliches Zeichen gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung ausgeht!

NOTWENDIGE DISKUSSIONEN UND NÄCHSTE SCHRITTE

Diese Broschüre soll zur Diskussion darüber einladen, wie sich große Ziele und kleine Schritte inhaltlich verbinden lassen. Welche Fragen im Mittelpunkt der konkreten Kämpfe stehen, kann nur vor Ort entschieden werden. Wir halten es jetzt jedoch für entscheidend, ausgehend vom Recht auf Stadt die Legitimation des gewinnorientierten Eigentums an Wohnraum in den Mittelpunkt der stadtpolitischen Auseinandersetzung zu stellen.

Verschiedene Formen von Enteignung, Vergesellschaftung oder starker Eingriffe ins Eigentumsrecht können dabei je nach politischen Ausgangsbedingungen vor Ort im Zentrum der konkreten Kämpfe stehen. Volksentscheide und Begleitkampagnen sind dabei nur zwei von vielen möglichen Mitteln. Wenn die Verantwortlichen aus Wohnungsbau und Politik, die derzeit unsere Städte besitzen und beherrschen, uns das Recht auf eine Wohnung streitig machen, sind auch weitergehende Protestformen wie Besetzungen von Leerstand oder Blockaden legitim und notwendig. Die Besetzer*innenbewegung seit den 1970er Jahren bis hin zu den jüngsten Sitzblockaden gegen Zwangsräumungen haben das immer wieder gezeigt. Unser Ziel als Mieter*innenbewegung muss es sein, die weitertreibenden Forderungen mit einer Strategie des zivilen Ungehorsams dort zu erzwingen, wo Veranstaltungen, Kundgebungen und Demos

ignoriert werden. Dafür brauchen wir eine breite Debatte in der Mieter*innenbewegung darüber, welche Aktionsformen wir als legitim erachten. Unser Ungehorsam ist kein Protestritual, sondern eine Einladung für alle, die von der Spekulation mit unseren Städten betroffen sind, von denen viele vielleicht zum ersten Mal demonstrieren oder protestieren.

Eine Kultur des zivilen Ungehorsams, die die Passivität überwindet, ist unser Ziel.

Die Verhinderung von Zwangsräumungen durch Sitzblockaden oder die Besetzung eines Seniorenzentrums durch rüstige Rentner*innen in der Stillen Straße in Berlin zeigen, dass wir unser Schicksal auch ganz konkret in die eigenen Hände nehmen können.

Erfolgreich werden wir sein, wenn wir all das vom Volksentscheid bis zur Besetzung, von der Kiezinitiative bis zur bundesweiten Kampagne als notwendige Bestandteile zum Aufbau einer breiten Mieter*innenbewegung begreifen.

**Am Anfang steht der Mut,
zu sagen was ist:**

Berlin



Mit einem profitorientierten Wohnungsmarkt ist eine Stadt für alle nicht zu haben.

**WOHNRAUM
VERGESELLSCHAFTEN
FÜR EINE
SOZIALISTISCHE
STADT!**



KEINE PROFITE MIT DER MIETE

WAS TUN?

Wir schlagen vor, den Einfluss von gewinnorientierten Investor*innen in unseren Städten zurückzudrängen, mit dem Ziel, die Wohnungsbestände zu vergesellschaften. Auch wenn dieses Ziel von vielen geteilt wird, ist oft unklar, was konkret vor Ort getan werden kann. Wir wollen deshalb in diesem Teil der Broschüre vorstellen, welche Möglichkeiten es lokal bereits jetzt gibt, sich gegen die Verdrängung durch Investor*innen zu wehren, ihren Geschäftspraktiken Sand ins Getriebe zu streuen und sie zu verunsichern – auch wenn vor Ort noch keine große Enteignungskampagne im Raum steht. Schon jetzt gibt es z.B. Möglichkeiten zur Begrenzung von Spekulationsmöglichkeiten, die jedoch kaum und vor allem nicht systematisch genutzt werden. Dabei erheben wir keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir beziehen uns vor allem auf unsere praktischen Erfahrungen aus den Orten, in denen wir aktiv sind. Unser Ziel ist, Wissen zusammenzutragen, das in vergangenen Kämpfen gewonnen wurde, um es für aktuelle und zukünftige Kämpfe fruchtbar zu machen. Wir wollen damit auch zeigen, dass die Aussagen aus der herrschenden Politik, auf Landes- und kommunaler Ebene seien einem die Hände gebunden, nicht stimmen. Was es braucht, ist die Bereitschaft, sich mit mächtigen Interessengruppen anzulegen, und entsprechenden Druck von unten, aus den Häusern, Nachbarschaften, Stadtteilen, von einer aktiven Mieter*innen- und Recht auf Stadt-Bewegung.

KONKRETE SCHRITTE ZUR VERDRÄNGUNG VON INVESTOR*INNEN UND VERGESELLSCHAFTUNG VON WOHNRAUM

Unsere Vorschläge folgen einem Dreischritt:

- 1** Sand ins Getriebe:
Profitmöglichkeiten zurückdrängen
Seite 22
- 2** Rekommunalisierung:
Privates Eigentum zurückdrängen
Seite 32
- 3** Genossenschaftliche und
gemeinwohlorientierte Wohnformen ausweiten
Seite 38

1. SAND INS GETRIEBE: PROFITMÖGLICHKEITEN ZURÜCKDRÄNGEN

Viele Kompetenzen für Wohnungsfragen liegen bei der Bundesregierung. Dennoch können Bundesländer und Kommunen ebenfalls politische Regulierungen erlassen, die es Investor*innen schwerer machen, den Wert von Grundstücken und Wohnungen spekulativ zu steigern und Mieterhöhungen durchzusetzen. In einigen Bereichen können die Kommunen dabei eigenständig tätig werden, in anderen brauchen sie die Ermächtigung von Seiten der Bundesländer.

Hamburg



MILIEUSCHUTZ (SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG)

Die Kommunen können in Gebieten, in denen die Bevölkerung von Verdrängung bedroht ist, so genannte Milieuschutzgebiete erlassen. Der technische Fachbegriff dafür ist soziale Erhaltungssatzung nach Paragraf 172ff. Baugesetzbuch. Bei diesem Paragrafen geht es eigentlich um den Schutz der gebauten Infrastruktur, er kann jedoch auch für soziale Schutzzwecke eingesetzt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Veränderung in der sozialen Zusammensetzung eines Gebiets auch die gebaute Infrastruktur entwerten kann.

Milieuschutzgebiete können folgende Vorteile bringen. Damit diese tatsächlich genutzt werden, braucht es aktives Verwaltungshandeln (siehe unten):

■ für alle baulichen Maßnahmen (insbesondere Modernisierungen) braucht es eine Genehmigung durch die Kommune/den Bezirk.

■ Modernisierungen müssen nur dann genehmigt werden, wenn sie zu einer »zeitgemäßen Ausstattung« der Wohnung führen (Ausschluss von Luxusmodernisierungen). Was eine »zeitgemäße Ausstattung« ist, kann in der Festlegung für das Milieuschutzgebiet genauer geregelt werden.

■ Auch energetische Modernisierungen müssen beantragt werden. Die Behörden haben hier jedoch weniger Spielraum zur Ablehnung, wenn sich die Maßnahmen im Rah-

men der Vorschriften für Energieeinsparungen bewegen. Deshalb sind Investitionen in angeblich energiesparende Maßnahmen bei profitgetriebenen Investor*innen so beliebt. Eine Modernisierung, die ökologisch tatsächlich sinnvoll ist und nicht zu Lasten der Mieter*innen geht, ist dagegen zu unterstützen.

■ Die Kommune/der Bezirk hat ein sogenanntes »Vorkaufsrecht« (siehe dazu ausführlich unten).

■ Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann erschwert und die Mieter*innen mehrere Jahre vor Kündigung geschützt werden. Dafür braucht es aber eine landesrechtliche Regelung.

AKTIVES VERWALTUNGSHANDELN

Den Investor*innen reichen die normalen Möglichkeiten zur Mieterhöhung schon lange nicht mehr aus. Um mehr Gewinn aus dem angespannten Wohnungsmarkt ziehen zu können, sind jedoch oft weitergehende Maßnahmen notwendig.

Zwei »Klassiker« sind die Umwandlung in Eigentum und die (energetische) Modernisierung. Die Modernisierungskosten können nämlich dauerhaft auf die Miete aufgeschlagen werden. Damit die lokalen politisch Verantwortlichen hier überhaupt etwas gegenüber privaten Investor*innen ausrichten können, müssen möglichst viele Bereiche der Kommune als Milieuschutzgebiet ausgewiesen werden. Die unmittelbare Wirkung von Milieuschutzgebieten haben wir oben beschrieben. Wichtig ist aber auch, dass die Investor*innen in diesen Gebieten stärker auf eine Kooperation der Behörden (v.a. für Genehmigungen) angewiesen sind. Diese können Anträge mehr oder weniger

schnell und intensiv prüfen, oder können Maßnahmen gleich ganz untersagen. Die Investor*innen müssen dann gerichtlich klären lassen, ob sie z.B. berechtigt sind, bestimmte Modernisierungen durchzuführen.

All das kostet Zeit und streut Sand in die Pläne der Investor*innen, insbesondere wenn verschiedene Maßnahmen koordiniert werden müssen. Damit gehen solche Verzögerungen schnell ins Geld. Zusammen mit einer mobilisierten Nachbarschaft, die für Unruhe sorgt, Aktionen macht und die drohende Verdrängung ins Licht der Öffentlichkeit zerrt, können damit bestimmte Maßnahmen ganz verhindert werden, oder die Investor*innen zum Abschluss von sogenannten Sozialvereinbarungen gezwungen werden. Die Erfahrung jedoch zeigt, dass die politisch Verantwortlichen sich auf ein solches Vorgehen und die damit verbundenen Konflikte nur einlassen, wenn es viel Druck von Seiten einer organisierten Nachbar*innenschaft gibt.



Berlin

PRAXISBEISPIEL

In der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin Kreuzberg wollte die Deutsche Wohnen umfassende energetische Modernisierungen vornehmen. Nachdem sich die Nachbarschaft organisiert und protestiert hat, ist die zuständige Bezirksverwaltung mit der Deutsche Wohnen in Verhandlungen getreten. Dabei machte sie sich zu nutze, dass sie die Maßnahmen genehmigen musste. Dadurch wurde die Deutsche Wohnen zum Abschluss einer sog. Sozialvereinbarung gedrängt. Diese beinhaltet deutlich bessere Schutzklauseln für Mieterhöhungen, als es die gesetzlichen Vorgaben vorsehen.

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

Gibt es auf Landesebene ein Gesetz zum Verbot von Wohnraumzweckentfremdung, können auf kommunaler Ebene entsprechende Satzungen erlassen werden. Dadurch kann das Verfallenlassen von Gebäuden, unbegründeter Leerstand oder die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberäume (auch Ferienwohnungen wie AirBnB) mit hohem Bußgeld bestraft und so Druck auf Eigentümer*innen ausgeübt werden. Generell gilt: Kommunen,

deren Fachstellen für Wohnraumschutz und Wohnungsnotfälle unzureichend besetzt sind, werden auch bei scharf formulierten Verordnungen – wie sie beispielsweise in Berlin und Hamburg bestehen – der Spekulation mit Wohnraum kaum etwas entgegenzusetzen können. Neben Druck von der Straße und der Einführung politischer Regularien ist also auch die personelle Ausstattung der durchführenden Verwaltungsapparate von großer Bedeutung.

Köln



PRAXISBEISPIEL

Die Stadt München hat wegen Wohnraumzweckentfremdung im Jahr 2018 Bußgelder in Höhe von knapp einer Millionen Euro gegen Eigentümer*innen verhängt. Das klingt nach einer hohen Summe. Aber die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den meisten Metropolen innerhalb der vergangenen fünf bis zehn Jahren nahezu verdoppelt. Wer auf steigende Gewinn bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spekuliert, kann problemlos ausbleibende Mietzahlungen und verhängte Bußgelder in Kauf nehmen.

Konsequenter ist daher die Einsetzung einer Treuhänder*in – eine Form der Enteignung-light. Die Kommune übernimmt treuhänderisch die leerstehende Immobilie und lässt sie auf Kosten der Eigentümer*in wieder so instand setzen, dass sie dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann. Angewendet wurde diese Form der Zwangsvermietung bislang ein einziges Mal durch die Stadt Hamburg. Allerdings: Die Verwaltung war in diesem Fall erst nach sechs Jahren Leerstand aktiv geworden. Und dass dieses Mittel bundesweit bislang nur ein einziges Mal angewendet wurde, verdeutlicht, dass mehr politischer Druck notwendig ist, um Kommunen dazu zu bewegen, Eigentümer*innen ihre Immobilien aus den Händen zu reißen – selbst wenn dieser Aneignung nur einen temporären Charakter hat und die Treuhänderschaft mit der Neuvermietung wieder endet.



Frankfurt

MIETPREISBREMSE & KAPPUNGSGRENZE

Die Bundesgesetzgebung eröffnet zwei Möglichkeiten zur direkten Begrenzung der Mieten, die von den Bundesländern aber aktiv genutzt werden müssen. Obwohl diese Instrumente sich als nicht sehr wirksam erwiesen haben, wollen wir sie hier vorstellen. Sie sind gewissermaßen das Minimalprogramm:

Die Bundesländer können Gebiete als »angespannten Wohnungsmärkte« ausweisen, für die die Mietpreisbremse nach §556d BGB greift. Hier dürfen die Mieten bei Neuvermietung nur 10 Prozent über dem örtlichen Mietenspiegel liegen. Diese Regelung hat zahlreiche Schlupflöcher, weshalb sie bisher nur wenig Wirkung zeigt. Damit Mieter*innen sich überhaupt drauf berufen können, muss das Bundesland aber handeln.

Außerdem kann die Mieterhöhung in bestehenden Verträgen nach Mietspiegel durch die Einführung einer sog. Kappungsgrenze (nach §558 Abs. 3 BGB) durch Verordnung begrenzt werden. Darf die Miete ansonsten innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent erhöht werden, gilt in Gegenden mit Kappungsgrenze eine Begrenzung von 15 Prozent in drei Jahren.

MIETENDECKEL

Über lange Phasen des 20. Jahrhunderts waren die Mieten in Deutschland durch Bundesrecht gesetzlich reguliert bzw. begrenzt. Nach einer Grundgesetzänderung im Jahr 2006 ist die Gesetzgebungskompetenz für das »Wohnungswesen« vom Bund auf die Länder übergegangen. Nach der Auffassung einiger Jurist*innen haben sie daher nun die Möglichkeit, durch »öffentliches Recht« die Mieten zu regulieren – und also einen Mietestopp zu erlassen und/oder ein Höchstmieten-System einzuführen, das auch die Möglichkeit zur Mietsenkung beinhaltet.

PRAXISBEISPIEL

In Berlin hat der Senat aus SPD, GRÜNE und LINKE beschlossen, einen Mietendeckel einzuführen. Dass der rot-rot-grüne Senat trotz juristischer Unwägbarkeiten ein entsprechendes Gesetz auf den Weg bringt, ist als ein Ergebnis des gewaltigen Drucks zu sehen, den die Kampagne »Deutsche Wohnen und Co enteignen« aufgebaut hat. Kern des Mietendeckels ist ein Stopp für Mieterhöhungen und eine Mieltabelle, mit der je nach Baujahr der Gebäude eine Höchstmiete

festgelegt wird. Ab 2022 sollen die Mieten dann um 1,3 Prozent jährlich erhöht werden können. Mieten, die deutlich überhöht sind (sog. Wuchermieten), können auf das Niveau der Mieltabelle plus 20 Prozent abgesenkt werden. Bei Neuvermietungen darf maximal die Miete genommen werden, die die Vormieter*innen gezahlt haben. Lag diese oberhalb der Werte der Mieltabelle, ist bei Wiedervermietung maximal der Wert aus der Mieltabelle zulässig.

SICH IN BETEILIGUNGSVERFAHREN EINMISCHEN

Eine immer häufiger von Kommunen oder Unternehmen eingesetzte Maßnahme sind öffentliche Beteiligungsverfahren. Bürger*innen sollen in den Prozess rund um die (Neu-)Bebauung von Grundstücken einbezogen werden. Die Ergebnisse werden dann oftmals an die Kommunalparlamente weiter gereicht, damit diese entsprechende Bebauungspläne und städtebauliche Verträge beschließen. Dieses Verfahren ist für Unternehmen nicht nur attraktiv, um kostenlos die kreativen Ideen der Menschen vor Ort abzugreifen, sondern auch, um die gesellschaft-

liche Akzeptanz von oftmals teuren Bauvorhaben herzustellen. Solche Beteiligungsverfahren bieten Initiativen aber auch die Chance, sich anhand eines konkreten Falls für einen radikalen Wandel der Wohnungspolitik einzusetzen. Denn das öffentliche und mediale Interesse an solchen Verfahren ist häufig groß.

Die Beteiligung ist für angesprochene Bürger*innen oft voraussetzungsvoll, denn sie verlangt Zeit und Artikulationsfähigkeit. Spätestens wenn es dann um konkrete architektonische Entwürfe oder

um Fragen der Wirtschaftlichkeit bestimmter Wohnformen geht, ist Fachwissen eigentlich Voraussetzung, um überhaupt mitmachen zu können. Deshalb ist es wichtig, den tatsächlichen Grad der möglichen Partizipation genau zu prüfen, kann dieses Label doch vom bloßen Informieren bis zu relativ weitgehender Mitbestimmung fast alles beinhalten. Nicht selten stellt sich ein Bürgerbeteiligungsverfahren als Beteiligungstheater heraus.

Hannover

PRAXISBEISPIEL

Die Initiative »Bumke selber machen« in Hannover fordert gemeinnützigen Wohnraum und demokratischer Mitsprache bei der Neubebauung eines größeren Geländes in der Nordstadt, einem alternativen Viertel in Hannover. Anhand des Beteiligungsverfahrens zeigt die Initiative, dass der Wunsch nach gemeinnützigem Wohnraum und die Profitinteressen des privaten Investors im Widerspruch stehen.

Das Ziel besteht darin, den Druck so groß werden zu lassen, dass die Kommunalparlamente einen städtebaulichen Vertrag aufsetzen, der die Bedingungen für den Investor und seine Profitinteressen so erschwert, dass dieser abspringt und gemeinnützigen Träger*innen die Bebauung überlässt.



2. REKOMMUNALISIERUNG: PRIVATES EIGENTUM ZURÜCKDRÄNGEN

ÖFFENTLICHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

Frankfurt



Viele Kommunen und Bundesländer besitzen eigene Wohnungsbaugesellschaften. Je größer ihr Anteil am örtlichen Wohnungsmarkt ist, desto mehr kann die Politik über diese Gesellschaften Einfluss auf den

Wohnungsmarkt nehmen.

Dabei gilt die Faustformel: je weniger privatwirtschaftlich die Gesellschaften organisiert sind, desto besser kann demokratisch auf sie eingewirkt werden – vorausgesetzt, es besteht der politische Wille dazu. Viele öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sind jedoch heute, wenn sie nicht gleich ganz privatisiert wurden, in einer privaten Rechtsform organisiert (z.B. als GmbH oder Aktiengesellschaft). Das hat zur Folge, dass die Gesellschaften nach rein betriebswirtschaftlichen Kriterien arbeiten und kaum von privaten gewinnorientierten Unternehmen zu unterscheiden sind. Viele Kommunen oder Bundesländer verschärfen die Situation noch, indem sie von den Gesellschaften

verlangen, Gewinne zu erwirtschaften und an ihren eigenen Haushalt abzuführen. Statt die Gesellschaften als Instrument einer aktiven sozialen Wohnungspolitik zu begreifen, werden die Mieter*innen so zur Einkommensquelle für unterfinanzierte öffentliche Haushalte. Zugleich gibt die Politik damit Kontrolle ab. In Berlin z.B. mussten die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erst mühsam über so genannte Kooperationsverträge mit dem Senat gezwungen werden, eine etwas sozialere Geschäftspolitik gegenüber ihren Mieter*innen zu entwickeln.

Konkrete Forderungen und Handlungsmöglichkeiten sind daher:

- Privatisierungsstopp
- Rechtsformen, die politische Kontrolle ermöglichen (mindestens Anstalt öffentlichen Rechts)
- Kein Gewinnzwang und keine Gewinnentnahme aus den Gesellschaften durch die öffentliche Hand.
- Alle politischen Forderungen können als politische Eigentümeranweisungen in den Betrieben durchgesetzt werden, z.B. ein Mietstopp oder der Verzicht auf eine mietsteigernde Modernisierungumlage.

PRAXISBEISPIEL

In Frankfurt a.M. haben verschiedene Mieter*innen- und Stadtteilinitiativen und die Kampagne »Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?« erreicht, dass die Mieten bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding seit 2016 nur noch um höchstens fünf Prozent in fünf Jahren, das heißt ein Prozent pro Jahr, erhöht werden. Diese Regelung wurde mittlerweile auch auf die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Nassauische Heimstätte ausgeweitet. Dadurch sind Mieter*innen in diesen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften vor Verdrängung geschützt. Angesichts der hohen Millionengewinne, die z.B. die städtische ABG jährlich erwirtschaftet, wäre aber noch viel mehr möglich. Deshalb fordert die Initiative »Mietentscheid Frankfurt«, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Zukunft im Neubau ausschließlich geförderte Wohnungen errichtet und im Bestand die Mieten senkt.

VORKAUFRECHT

Immer wenn ein Haus oder eine Wohnung in einem Milieuschutzgebiet verkauft wird, kann die öffentliche Hand »in den Kauf eintreten«. Es muss dann an die öffentliche Hand verkauft werden – oder an jemand anderes, an den das Vorkaufsrecht abgetreten wird. Dies kann eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft sein – oder ein Hausprojekt, zu dem sich die betroffenen Mieter*innen zusammengeschlossen haben. Der ursprüngliche Käufer kann die Anwendung des Vorkaufsrechts verhindern, wenn er eine so genannte Abwendungsvereinbarung schließt, in der er sich – leider nur zeitlich befristet! – zu bestimmten sozialen Standards verpflichtet.

Das Problem ist, dass dafür meist der Preis gezahlt werden muss, der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart wurde, mindestens aber der »Verkehrswert«. Es werden also aus Steuergeldern Spekulationspreise gezahlt. Damit ist auch klar, dass dies die öffentlichen Kassen zum Teil stark belastet. Schlimmer noch: In einigen Fällen in Berlin wurden die Ausübung des Vorkaufsrechts davon abhängig gemacht, dass die betroffenen Mieter*innen Mieterhöhungen akzeptieren, um so einen Teil des Spekulationspreises zu zahlen. Generell hat die Ankündigung einer offensiven Nutzung des Vorkaufsrechts in einigen Berliner Bezirken aber zu einer Verunsicherung bei den Investor*innen geführt, da diese sich nicht mehr sicher sein können, ob sich der Aufwand für die Anbahnung eines Kaufs überhaupt lohnt.

PRAXISBEISPIEL

In Berlin setzen die Bezirke seit 2016 vermehrt auf das Instrument des Vorkaufsrechts. Berühmtestes Beispiel ist die Karl-Marx-Alle, wo ein Teil der Wohnungen, die von der »Deutsche Wohnen« gekauft werden sollten, über das Vorkaufsrecht durch den Bezirk erworben wurden. Der politische Druck auf die Landesregierung war hier sehr hoch, sodass die Mieter*innen sich an den Kaufkosten nicht beteiligen mussten. In anderen Fällen haben die Bezirke und der Berliner Senat jedoch den Kauf der Wohnungen davon abhängig gemacht, dass die Mieter*innen »freiwillig« Mieterhöhungen zustimmen. Darüber hinaus führt die Anwendung des Vorkaufsrechts immer häufiger zum Abschluss von »Abwendungsvereinbarungen«.

Göttingen



ZWISCHEN ERWERB

Um die Spekulation mit Grundstücken zu verhindern, können auf kommunaler Ebene Zwischenerwerbsmodelle eingerichtet werden. Damit kauft die Stadt – z.B. in Tübingen – private Grundstücke auf und weist sie im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erst dann als Bauland (z.B. für neue Baugebiete im Außenbereich) aus, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Der Weiterverkauf der Grundstücke kann mit Konzeptvergabeverfahren oder Vorkaufsrechten für lokale Bewerber*innen verbunden werden.

PRAXISBEISPIEL

Die Stadt Tübingen wendet seit 2014 ein solches Zwischenerwerbsmodell an. Zum Weiterlesen: Schwäbisches Tagblatt vom 1.4.2014 (online): Stadt will Bauland erst ausweisen, wenn sie die Grundstücke gekauft hat.

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME

Hat die Entwicklung eines neuen Baugebiets eine besondere Bedeutung für eine Kommune und dient dem Wohl der Allgemeinheit, kann diese nach Baugesetzbuch Paragraf 165 ff. eine Entwicklungsatzung beschließen. Dies trifft insbesondere zu auf Maßnahmen zur Deckung eines erhöhten Wohn- und

PRAXISBEISPIEL

Anfang der 1990er Jahre setzte die Stadt Tübingen zur Entwicklung neuer Nutzungsgemischter Stadtviertel den Bund als Grundstückseigentümer durch die Einrichtung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Druck. Die Grundstücke ehemaliger Kasernen wurden schließlich zu einem günsti-

gen Preis von der Stadt übernommen und kleinteilig an Baugruppen und soziale Träger weiterverkauft. Öffentlich wurde dieses Vorgehen als »Tübingen enteignet den Bund« kommentiert, auch wenn es noch keine tatsächliche Enteignung – wie im Paragraf 165 durchaus möglich – war.

BAUGEBOTE

Kommunen können Baugebote (nach §§175 und 176 Baugesetzbuch) erlassen, wenn Eigentümer*innen von Bauland dauerhaft nicht bauen, weil sie z.B. auf steigende Preise spekulieren. Kommen die Eigentümer*innen dem Gebot nicht nach, kann als letzter Schritt das Land enteignet werden (§ 85 Baugesetzbuch).

PRAXISBEISPIEL

Der Gemeinderat Tübingen hat im Dezember 2019 ein solches Baugebot beschlossen, das für unbebaute innerstädtische Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gilt.

3. GENOSSENSCHAFTLICHE & GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNFORMEN AUSWEITEN

FORMEN VON ÖFFENTLICHEM EIGENTUM UND DEMOKRATISIERUNG: GENOSSENSCHAFTEN

Als Alternative zum Privateigentum an Wohnraum geraten aktuell zunehmend wieder genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Formen von Wohnen in den Blick.

Wohnraum ist dabei nicht Ware auf dem Immobilienmarkt, sondern wird dauerhaft demokratisch verwaltet und als Gemeingut organisiert – und bleibt entsprechend bezahlbar. Zudem entwickeln sich in selbstorganisierten genossenschaftlichen Initiativen auch neue Formen für das Wohnen im Alter und generationenübergreifendes Wohnen sowie neue

Quartiers- und Nachbarschaftsmodelle, die sozial und ökologisch orientiert sind.

Es gibt erste Förderprogramme des Bundes und der Länder, die die Gründung von Genossenschaften oder auch die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen unterstützen und die weiter ergänzt werden müssten. Auf kommunaler Ebene müssen wir durchsetzen, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken genossenschaftliche Projekte, die dauerhaft bezahlbare Miete garantieren, bevorzugt werden.

Düsseldorf

PRAXISBEISPIEL



Das Mietshäuser Syndikat ist ein Zusammenschluss von derzeit 150 Wohnprojekten bundesweit. Sie sind als einzelne GmbHs organisiert, verhindern über den bundesweiten genossenschaftlichen Zusammenschluss einen Weiterverkauf ihrer Häuser und garantieren dauerhaft bezahlbare Mieten und Selbstverwaltung der Bewohner*innen.

Die Initiative Neustart Schweiz geht über einzelne Wohnprojekte hinaus und entwickelt ganze Nachbarschaftsgenossenschaften. Wohnen wird dabei mit Arbeiten, Versorgung, Mobilität und neuen Formen von sozial-ökologischen Nachbarschaften zusammengebracht.

BODENPOLITIK

Die Bodenpolitik ist das Nadelöhr der Stadtpolitik. Boden ist nicht vermehrbar. Damit ist er in besonderem Maße Spekulation ausgesetzt. In den letzten Jahren hat die öffentliche Hand Boden zu Höchstpreisen verkauft und damit ihren Anteil am Mietenwahnsinn beigetragen. Eine öffentliche und demokratische Gestaltung der Stadt ist deshalb nur über eine öffentliche Kontrolle über den Boden möglich.

Dafür braucht es...

■ die Ablehnung von Privatisierungen. Öffentliches Eigentum darf nicht aus der Hand gegeben werden. Dies ist z.B. über Konzepte wie Erbpacht möglich, in denen das Eigentum zeitlich begrenzt überlassen wird.

■ eine aktive »Bevorratung-Politik«, mit der die Kommunen sich Grund und Boden beschaffen. Dafür müssen auch die oben beschriebenen Möglichkeiten zur Enteignung aktiv genutzt werden.

■ den Verzicht auf Höchstbieterverfahren. Bei der Vergabe öffentlicher Flächen müssen Projekte Vorrang haben, die geringe Mieten und hohe sozial-ökologische Standards garantieren.

■ Selbstverwaltung von Boden durch Community Land Trusts (CLT): Ein CLT ist eine gemeinschaftliche, nicht-gewinnorientierte Eigentumsform, mit der Boden dauerhaft der Spekulation entzogen und für günstigen Wohnraum oder andere soziale, kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt wird. CLTs weisen eine duale Struktur auf und trennen das Eigentum an Grundstück und Gebäude voneinander. Entscheidungen über die Nutzung von Boden und Immobilien treffen Bewohner*innen, die Nachbarschaft und Vertreter*innen der Stadtgesellschaft gemeinsam.

PRAXISBEISPIEL

In Marburg wollte die Stadt eine der letzten innerstädtischen Freiflächen an eine Tochtergesellschaft der Deutschen Vermögensberatungs-AG (DVAG) verkaufen, die dort ein Luxussenior*innenwohnheim entstehen lassen wollte. Nachdem die Verkaufsabsichten der Stadt öffentlich wurden, gründete sich das »Aktionsbündnis Afföller retten« – ein Zusammenschluss aus Privatpersonen, Anwohner*innen, lokalen gentrifizierungskritischen Gruppen, Parteien-Vertreter*innen und einem alternativen Café, das auch auf dem Afföller-Gelände liegt und daher unmittelbar von den Verkaufsplänen in seiner Existenz bedroht war. Zahlreiche Aktionen wie Demo, Petition, Bürger*innencafé, Filmvorführung sowie Soliparty und Konzert sorgten für großes Medieninteresse. Auch die Störung einer städtischen Gremiensitzung sowie ein Stadtrundgang mit dem »Gespenst der Enteignung« zu Halloween gehörten dazu.

Im November dann der Erfolg: Der Investor wurde erfolgreich »verschreckt« und nahm auf Druck des Bündnisses Abstand von den Verkaufsverhandlungen. Die Stadt versprach mehr Mitsprachemöglichkeiten für die Bürger*innen bei der Gestaltung der Fläche. Momentan versucht das Bündnis den Druck weiter aufrechtzuerhalten, damit die Stadt ihr Beteiligungsversprechen einlöst und darüber hinaus ein grundsätzlicher Privatisierungsstopp öffentlicher Flächen beschlossen wird, um Grund und Boden dem Markt zu entziehen.

WAS TUN!

Die sozialistische Stadt werden wir nicht durch einige geschickte Reformvorschläge erreichen. Wir müssen uns dafür mit der Macht der Immobilien-Lobby anlegen. Dafür wollen wir Gegenmacht aufbauen, indem wir uns organisieren. Organisierung aber braucht Erfolge, braucht die Erfahrung, dass gemeinsames Handeln einen Unterschied machen kann. In diesem Sinn soll diese Broschüre eine Unterstützung sein für Initiativen in ihren täglichen Kämpfen.

Wir glauben aber, dass diese täglichen Kämpfe nicht ausreichen werden, um unser langfristiges Ziel zu erreichen. Dafür brauchen wir in unseren Kämpfen eine strategische Perspektive. Unser Vorschlag lautet: profitorientierte Investor*innen zurückdrängen, Wohnraum vergesellschaften und demokratische Formen der Verwaltung und Gestaltung schaffen. Wir hoffen, dass wir mit dieser Broschüre eine Diskussion um diese strategische Ausrichtung anstoßen können.

Bauen wir gemeinsam eine starke Mieter*innen und Recht auf Stadt-Bewegung auf.

Düsseldorf



HOLEN WIR UNS DIE STADT ZURÜCK!

LITERATURTIPPS

- Den Aktionären verpflichtet (Arbeitsausschuss Immobilien-Aktiengesellschaften der Berliner MieterGemeinschaft)
- Wohnen ist ein Menschenrecht (AttacBasisTexte)
- Zusammen tun! Wie wir uns gemeinsam gegen Mietenwahnsinn wehren können. (AG Starthilfe)
- Wem zahle ich eigentlich Miete? Den finanzierten Immobilienmarkt verstehen: Ein Recherchehandbuch für Mieter*innen (Rosa-Luxemburg-Stiftung)
- Das rote Berlin. Strategien für eine sozialistische Stadt (Stadt AG der Interventionistischen Linke Berlin)
- Netzwerk Immovielen. Bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung
- Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Alternativen (isw Report Nr. 116/117)



**RAUCH 8 EURO
STOFF UND FARBE 20 EURO
EINE STADT FÜR ALLE
UNBEZAHLBAR.**

**WERDE
SYMPATHISANT*IN!
FÖRDERER*INNEN STÄRKEN
UNSERE POLITISCHE ARBEIT**

Für unsere Aktivitäten und Kampagnen, unsere Publikationen und technische Ausstattung sowie für die Reisekosten, die eine Organisation in deutschsprachigen Raum zwangsläufig mit sich bringt, brauchen wir finanzielle Mittel. Unser Vorhaben, die Welt zu verändern, wird jedoch in der Regel nicht aus staatlichen und institutionellen Finanztöpfen subventioniert. Insofern sind wir auch auf Spenden Dritter angewiesen.

Spendet an: Adelante e.V

IBAN: DE53 4306 0967 1168 8584 00 | BIC: GENODEM1GLS

Verwendungszweck: Spende Interventionistische Politik

Eigentumsvorbehalt

Nach diesem Eigentumsvorbehalt ist diese Broschüre solange Eigentum des Absenders, bis sie der*dem Gefangenen persönlich ausgehändigt worden ist. „Zur-Habe-Nahme“ ist keine persönliche Aushändigung im Sinne dieses Vorbehalts. Wird die Broschüre der*dem Gefangenen nicht persönlich ausgehändigt, so ist sie dem*der Absender*in unter Angabe des Grundes der Nichtaushändigung zurückzusenden. Wird die Broschüre der*dem Gefangenen nur teilweise persönlich ausgehändigt, so sind die nicht persönlich ausgehändigten Teile, und nur sie, dem*der Absender*in unter Angabe des Grundes der Nichtaushändigung zurückzusenden.

RECHT AUF STADT AGS DER IL* VOR ORT

BERLIN

IL Berlin

berlin@interventionistische-linke.org
berlin.interventionistische-linke.org
f berlin.il
t IL_Berlin

BREMEN

IL Bremen

bremen@interventionistische-linke.org
inventati.org/bremen
f interventionistischeLinkeBremen
t ILBremen

DARMSTADT

IL Darmstadt

il-darmstadt@riseup.net
darmstadt.interventionistische-linke.org
f ILDarmstadt
t il_darmstadt
i ildarmstadt

DÜSSELDORF

I Furiosi [IL]

info@ifuriosi.org
ifuriosi.org
f IFuriosi
t i_furiosi
i i.furiosi

see red! (IL)

seered@riseup.net
anti-kapitalismus.org
f srddorf
t srddorf

FRANKFURT

IL Frankfurt

il-frankfurt@radikallinks.org
frankfurt.radikallinks.org
f il.frankfurt
t iLfrankfurt

FREIBURG/BREISGAU

Antifaschistische Linke (IL)

info@antifaschistische-linke.de
antifaschistische-linke.de
t antifafreiburg

GÖTTINGEN

Basisdemokratische Linke (IL)

bl@systemausfall.org
inventati.org/blgoe
f blgoe
t bl_goe

HALLE

IL Halle

il-halle@systemausfall.org
ilhalle.noblogs.org
f ilhalle
t IL_Halle
i il_halle_

HAMBURG

IL Hamburg

hamburg@interventionistischelinke.org
hamburg.interventionistische-linke.org
f ilhamburg
t iL_Hamburg

HANNOVER

IL Hannover

hannover@interventionistische-linke.org
il-hannover.org
f il.hannover
t IL_Hannover

HEIDELBERG

Akut+[c] (IL)

kontakt@akutplusc.org
f il.akutplusc
t akutplusc

KÖLN

IL Köln

koeln@interventionistische-linke.org
il-koeln.org
f ilkoeln
t iLKoeln

K2 (IL)

k-2@riseup.net
k2koeln.noblogs.org
f K2Cologne
t colognek2
i k2_cologne

LEIPZIG

Prisma – IL Leipzig

prisma@inventati.org
prisma.blogsport.de
f prismaleipzig
t PrismaLE

MANNHEIM

IL Rhein-Neckar

info@il-rhein-neckar.de
il-rhein-neckar.de
f ILRheinNeckar
t ILRheinNeckar
i il_rheinneckar

MARBURG

Interventionistische Linke Marburg

marburg@interventionistische-linke.org
marburg.interventionistische-linke.org
f ILMarburg
t ILMarburg

TÜBINGEN

IL Tübingen

il-tue@riseup.net
il-tue.mtmedia.org
f iL.tue
t iL_Tuebingen

Herausgeberin/ V.i.S.d.P.:
Interventionistische Linke
Luisa Michel,
Straße der Pariser Commune 71,
10243 Berlin
Erscheinungsjahr 2020



kontakt@interventionistische-linke.org
interventionistische-linke.org